



## Concejo Municipal Quimbaya Quindío ¡Concejo a la Calle!

**ACUERDO MUNICIPAL Nro. 005  
(MAYO 30 DE 2020)**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA UNA MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL  
AL ACUERDO N° 13 DE JUNIO 27 DE 2000, PLAN BÁSICO DE  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE QUIMBAYA”**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE QUIMBAYA QUINDIO**, en ejercicio de sus facultades Constitucionales y legales y en especial las conferidas en los Numerales 2° y 7 del artículo 313 de la Constitución Política Nacional, el artículo 71 de la ley 136 de 1994, y

### **ACUERDA**

**ARTÍCULO 1: ADÓPTESE** la modificación excepcional al acuerdo municipal número 013 de junio 27 de 2000, del municipio de Quimbaya, conforme a las disposiciones que a continuación se determinan.

**ARTÍCULO 2: ADICIÓNASE** el artículo 23A, SOBRE NORMATIVIDAD RURAL, al acuerdo 013 de junio 27 de 2000, conforme al siguiente contenido:  
**“ARTICULO VEINTIRES A: NORMATIVIDAD RURAL”**

La base para el ordenamiento del suelo rural se consagra en el decreto 3600 de 2007 y sus decretos complementarios, los cuales fueron compilados por el decreto único reglamentario 1077 de 2015, además de las determinantes ambientales de la Corporación Autónoma Regional del Quindío – CRQ, resolución 720 del 2010.

Tal como lo define el ARTÍCULO 2.2.2.2.1.1:

*“Con el fin de garantizar el desarrollo sostenible del suelo rural, en los procesos de formulación, revisión y/o modificación de los planes de ordenamiento territorial, los municipios y distritos deberán dar cumplimiento a las determinantes que se desarrollan en el presente Capítulo, las cuales constituyen normas de superior jerarquía en los términos del artículo 10 de la Ley 388 de 1997.”*

### **CATEGORÍAS EN SUELO RURAL**

Las categorías del suelo rural que se determinan, constituyen suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y son normas urbanísticas de carácter estructural de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la misma ley.

#### **✓ DE PROTECCIÓN**

Para el municipio de Quimbaya, como lo establece la ley, todas las áreas del sistema nacional de áreas protegidas, manejo especial y especial importancia ecosistémica, tales como nacimientos de agua, zonas de recarga de acuíferos, rondas hidráulicas de los cuerpos de agua, humedales, pantanos, lagos, lagunas, y reservas de flora y fauna, se considerarán como áreas de conservación y protección ambiental. En todo caso, el municipio identificara e incorporara las áreas que se encuentren en su territorio.

**CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22**

**E - mail: concejoquimbaya@gmail.com**

**QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código**

**Postal Rural: 634027**



## **Concejo Municipal Quimbaya Quindío** **¡Concejo a la Calle!**

También serán de protección las áreas que pertenezcan a las clases agrologicas I, II y III, definidas por el estudio semi-detallado de suelos realizado por el IGAC para el departamento del Quindío, las cuales tendrán destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. Salvo si se cuenta con estudios detallados o ultra detallados, avalados por la autoridad competente, que evidencie y garantice que dichas clases no se encuentran enmarcadas en estas.

Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural. Incluye, entre otros, los sitios históricos y arqueológicos y las construcciones o restos de ellas que hayan sido declarados como bienes de interés cultural en los términos de la Ley 397 de 1997 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan. El municipio en compañía del consejo departamental de patrimonio deberá definir las diferentes áreas e inmuebles susceptibles de protección. Para la temática del Paisaje Cultural cafetero, el alcance de la modificación excepcional no contempla incorporar o desarrollar un tema tan complejo como es la norma urbanística del PCC, ya que ni el mismo Ministerio de Cultura ha podido generarla y desarrollarla.

- ✓ Por último, todas las áreas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad. Estas zonas deberán definirse mediante el desarrollo de los estudios básicos de gestión del riesgo que trata el decreto 1807 de 2014, compilado en el decreto único reglamentario 1077 de 2015. Estos estudios deberán recoger los insumos existentes en la materia que hayan sido generados por instituciones idóneas y pertinentes en la materia, IGAC, CRQ, Gobernación del Quindío, entre otros, No sobra destacar que en materia del artículo 189 del decreto 019 de 2012, sobre delimitación de zonas de amenaza o riesgo en las revisiones de los PBOT, que esta norma, por su propia expresión literal, solo aplica para revisiones ordinarias de contenidos de mediano y largo plazo, que no es el tipo de revisión de POBT que aquí se propone

- ✓ **DE DESARROLLO RESTRINGIDO**

En estas categorías encontramos los suelos rurales que no hagan parte de alguna de las categorías de protección cuando reúnan condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios, definiendo lo siguiente, teniendo en cuenta lo planteado en el numeral 4.2. Políticas para ordenamiento Rural:

En los suelos suburbanos definidos, la unidad mínima de actuación será de 2 hectáreas para todos los usos, cuyas densidades máximas serán definidas por la autoridad ambiental competente. El índice de ocupación de las diferentes actuaciones, es el que defina el decreto 1077 de 2015, según el desarrollo de la norma, además a esto se deben cumplir con todos aquellos requisitos y lineamientos definidos por la CRQ mediante las resoluciones 1174/2018 y 3088/2018, en materia urbanística para los suelos suburbanos, La altura máxima para vivienda en esta categoría, no podrá ser mayor a 8(m) (a cubierta- máximo 2 pisos) y para servicios, dotacionales e industria no podrá superar los 10(m). En materia de usos se definen los principales, compatibles, condicionados y prohibidos.

**CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22**

**E - mail: concejoquimbaya@gmail.com**

**QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código**

**Postal Rural: 634027**



## Concejo Municipal Quimbaya Quindío ¡Concejo a la Calle!

### USOS PROPUESTOS PARA LOS CORREDORES SUBURBANOS DEL MUNICIPIO DE QUIMBAYA.

En materia de corredores suburbanos, se definirán aquellos que están definidos por la CRQ mediante las resoluciones 1174/2018 y 3088/2018, lo único que planteara serán determinar los usos, principales, compatibles, condicionados y prohibidos, para estos polígonos ya delimitados, por lo cual en el artículo 15: CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TERRITORIO, en el numeral 3- SUELO SUBURBANO, establece:

CORREDOR SUBURBANO	LOCALIZACIÓN	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	USO CONDICIONADO	USO PROHIBIDO
<b>1</b>	Corredor Quimbaya-Montenegro : inicia casco urbano y termina puente sobre el río robe, vía Montenegro .	Servicios Comerciales	Restaurantes Alojamientos Recreación asociada al turismo Estaciones de servicio Agrícola	Vivienda campestre	Industria Almacenamiento Pecuaria avícola y porcícola
<b>2</b>	Corredor Quimbaya-Filandia: inicia en el casco urbano y termina el límites con Filandia	Servicios Comerciales	Restaurantes Alojamientos Recreación asociada al turismo Estaciones de servicio Agrícola	Vivienda campestre	Industria Almacenamiento Pecuaria avícola y porcícola Moteles
<b>3</b>	Corredor Quimbaya-Alcalá: inicia Casco Urbano y termina en límites con Alcalá, valle del cauca	Servicios Comerciales	Restaurantes Alojamientos Recreación asociada al turismo Estaciones de servicio Agrícola	Entretenimiento de alto impacto Vivienda campestre, Moteles	Industria Almacenamiento Pecuaria avícola y porcícola

Los corredores suburbanos en los cuales se aplicarán estos usos, son los definidos por la CRQ mediante las resoluciones 1174/2018 y 3088/2018, Para el ordenamiento del suelo rural, diferente a los corredores o suelos suburbanos ya definidos, se desarrollará mediante Unidades de Planificación Rural UPR en la totalidad del suelo rural. Los polígonos que delimitaran estas UPR, obedecen a los límites verdales, definidos por el IGAC e incorporados en el Sistema de Información Geográfico

**CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22**

**E - mail: concejoquimbaya@gmail.com**

**QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código Postal Rural: 634027**

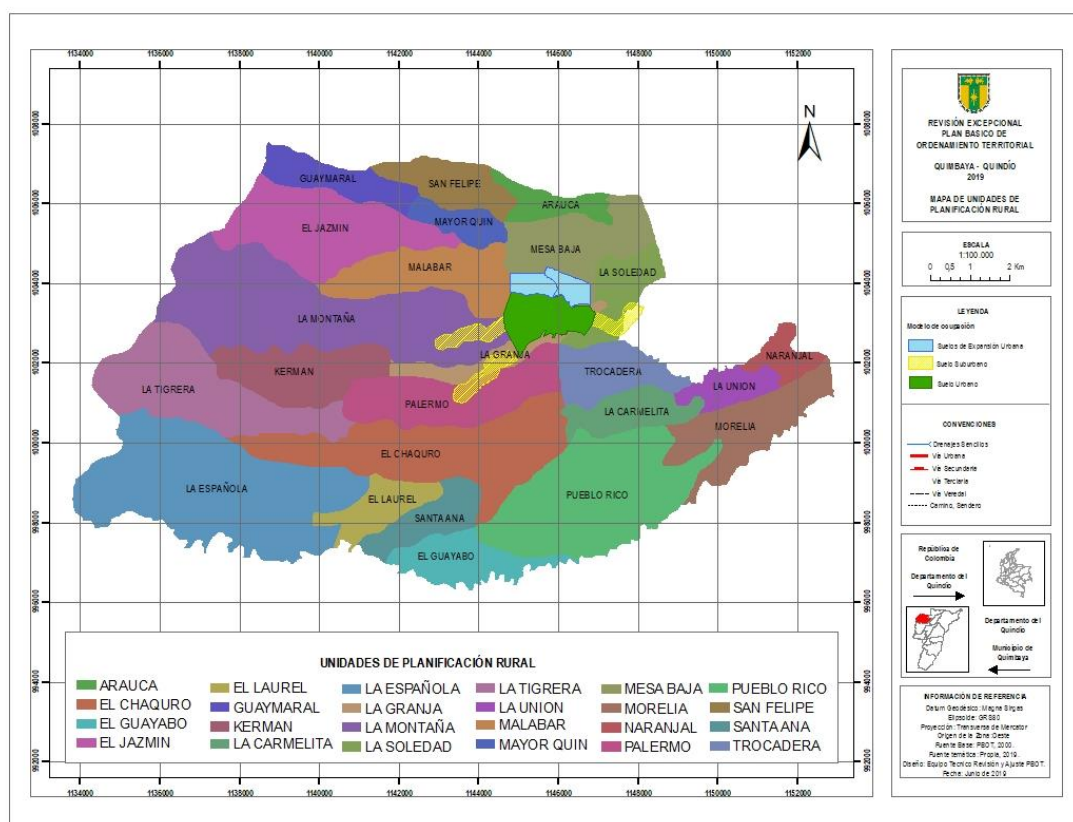


## Concejo Municipal Quimbaya Quindío ¡Concejo a la Calle!

del Quindío – SIG Quindío. Cada una de las 24 UPR se identificará con el nombre correspondiente de cada vereda. Las UPR, se formularán y desarrollarán de acuerdo a los lineamientos establecidos en el decreto 3600 de 2007, compilado en el decreto único reglamentario 1077 de 2015.

En consecuencia, de lo anterior, se presenta el mapa de la delimitación de las UPR, para el municipio de Quimbaya.

### Mapa Unidades de Planificación Rural UPR municipio de Quimbaya



El PBOT mediante el acuerdo 013 del 2000, en su componente rural definió centros poblados. Sin embargo, en consecuencia, con el decreto 3600 de 2007, compilado en el decreto único reglamentario 1077 de 2015, en la respectiva formulación y desarrollo de las diferentes UPR, se deberá incluir la delimitación de los centros poblados rurales, de acuerdo con los criterios definidos en el inciso 2° del párrafo del artículo 1° de la Ley 505 de 1999.

La localización de los equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte, se realizará en la formulación y desarrollo de las diferentes UPR, establecidas para el municipio.

Nota: En la presente modificación excepcional de norma urbanística solo se pretende definir los límites de las UPR teniendo en cuenta la delimitación definidas por el IGAC, no se definen normas urbanísticas para este tipo de desarrollos por UPR, ya que no es el alcance de este documento.

Para el suelo rural y como norma general, en toda esta clasificación de suelo, las viviendas rurales que se desarrollen, solo podrán tener un índice máximo de ocupación y de zonas duras máximo el 15% del total del predio, cuando se trate de lotes inferiores a la UAF- UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR establecida para el municipio de Quimbaya (determinantes ambientales de la CRQ); Para predios mayores a la UAF- UNIDAD

**CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22**

**E-mail: concejoquimbaya@gmail.com**

**QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código Postal Rural: 634027**



## Concejo Municipal Quimbaya Quindío ¡Concejo a la Calle!

AGRICOLA FAMILIAR- establecida para el municipio de Quimbaya (determinantes ambientales de la CRQ), el índice de ocupación y de zonas duras, no podrá ser mayor a 10%. Y para ambos casos se contará con un máximo de edificación de hasta dos pisos y altillo con una altura máxima de construcción de 8(m). Esto para los predios que no pertenezcan a áreas de categoría de desarrollo restringido, ya que estas, cuentan con normatividad específica para su desarrollo particular. La autorización de estas actuaciones, deberán regirse por las demás normas de carácter general y lo establecido por las determinantes ambientales expedidas por la autoridad competente, que incidan directamente en el ordenamiento territorial.

ÁREA DEL PREDIO	INDICE DE OCUPACIÓN Y ZONAS DURAS (SUMA).	ALTURA MÁXIMA
ÁREAS MENORES UAF	15%	máximo de edificación de hasta dos pisos y altillo; altura máxima (8m)
ÁREA MAYOR A UAF	10%	máximo de edificación de hasta dos pisos y altillo; altura máxima (8m)

Nota: Qué según la legislación agraria, Resolución 041 de 1996 (septiembre 24), se establecen las Extensiones UAF, en la cual el municipio de Quimbaya tiene:

Unidad agrícola familiar: según potencialidad productiva: agrícola: de 5 a 10 (has).; mixta o ganadera: de 10 a 15 (has).

Grupo de Municipios	Potencialidad productiva	
	Agrícola	Mixta o ganadera
Filandia, Montenegro y Quimbaya (Zona 10)	5 a 10 Hectáreas	10 a 15 Hectáreas
Génova, Calarcá, Pijao, Buenavista, Salento y Córdoba (Zona 11)	6 a 12 Hectáreas	12 a 25 Hectáreas
Armenia, La Tebaida y Circasia (Zona 12)	4 a 10 hectáreas	

Fuente: Resolución 041 de 1996 del Ministerio de Agricultura

**Índice de ocupación (I.O):** es la porción del área de suelo que puede ser ocupada por la edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso por el área total del lote.

**Índice zonas duras (I.D):** Es la porción del área de suelo que puede ser ocupada por obras de urbanismo diferentes a la edificación, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por las obras de urbanismo por el área total del lote.

Nota: es de aclarar que al realizar la suma del índice de ocupación y el índice de zonas duras, estos valores no pueden sobrepasar los porcentajes establecidos: ÁREAS MENORES UAF (15%); ÁREA MAYOR A UAF (10%).

**CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22**

**E - mail: concejoquimbaya@gmail.com**

**QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código Postal Rural: 634027**



## **Concejo Municipal Quimbaya Quindío** **¡Concejo a la Calle!**

El párrafo anterior es una norma regulatoria, para índices y aprovechamientos, mas no para subdivisión predial, lo que se plantea es que los lotes que estén en la actualidad por debajo o por encima de lo estipulado por la UAF cuenten con su respectivo índice de ocupación, índice de zonas duras y definición de la altura máxima para procesos de construcción, y en ningún caso para subdivisión predial.

En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan.

Densidades establecidas, tipos de usos: vivienda unifamiliar asociada a la actividad agrícola.

**ARTÍCULO 3: MODIFÍCASE** el artículo 26 del acuerdo 013 de junio 27 de 2000, el cual quedará así:

### **NORMAS GENERALES PARA LA APLICACIÓN DE CESIONES URBANÍSTICAS EN EL MUNICIPIO DE QUIMBAYA**

#### **NORMAS GENERALES**

Ahora es claro determinar que para el municipio de Quimbaya todo proyecto que genere una actuación de urbanismo, diseño y planteamiento de vías, espacios públicos y servicios públicos, tendrán la obligatoriedad de entregar de manera gratuita al municipio el 25% de área del total de lote para predios iguales o mayores a 2.000(m<sup>2</sup>), En los proyectos urbanísticos se podrá constituir la urbanización mediante escritura pública y dicho porcentaje de cesión se debe destinar para la construcción de vías, andenes, sardineles, áreas comunitarias, zonas de recreación y zonas verdes.

En ningún caso podrá entregarse áreas de cesión en zonas categorizadas como protección ambiental. Los suelos de protección son reconocidos por norma general, urbanística específica de usos en su interior.

Art 15 ley 388-97 "Suelo de protección. Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse".

Sin deterioro de la funcionalidad del proyecto, la compensación podrá darse en todo o en parte de la cesión obligatoria. El valor de la compensación se determinará según las normas de valoraciones de predio que establece el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 762 de 1998, o aquellos que los sustituyan o modifiquen. Nunca será inferior al valor comercial del m<sup>2</sup> del terreno urbanizado dentro de la misma zona homogénea en la cual se ubica el proyecto. La determinación del valor y forma de pago de las áreas de cesión deberá ser aprobada por la Secretaría de hacienda municipal.

La destinación de los recursos provenientes del pago de la obligación de cesión tendrá como finalidad la inversión en proyectos de espacio público determinados el PBOT o el plan de desarrollo municipal. El depósito de estos dineros se hará

**CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22**

**E - mail: concejoquimbaya@gmail.com**

**QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código**

**Postal Rural: 634027**



## **Concejo Municipal Quimbaya Quindío** **¡Concejo a la Calle!**

en un fondo tipo cuenta presupuestal y contable, abierto para tal fin. Dentro de los planes de inversión anuales de los planes de desarrollo, se determinarán los proyectos de espacios públicos y equipamiento con el producto de lo recaudado por concepto de cesiones.

El porcentaje mínimo de las cesiones urbanísticas gratuitas para el desarrollo de programas VIS y VIP será del 20% del área neta urbanizable.

Estos porcentajes aplican para las zonas donde los predios no se encuentren urbanizados;

**PARAGRAFO PRIMERO:** En los predios con un área mayor o igual a 2.000 (m<sup>2</sup>) y en los cuales se pretenda realizar una subdivisión material para obtener predios menores a dicha 2.000(m<sup>2</sup>) se deberá realizar las cesiones obligatorias del 25% del área total del lote.

### **CONDICIONES PUNTUALES PARA LA ATRIBUCIÓN Y ENTREGA DE ÁREAS DE CESIÓN**

- **CONDICIONES DE ENTREGA DE ÁREAS DE CESIÓN ANTICIPADAS**

Entregas anticipadas de zonas de cesión. Los propietarios de predios sin urbanizar, podrán proponer al municipio de Quimbaya, o éste a ellos, la entrega anticipada de zonas de cesión que se recibirán a título gratuito, de desarrollos urbanísticos futuros, siempre y cuando resulten convenientes para proyectos de interés general o de utilidad pública contemplados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Quimbaya, los instrumentos que lo desarrollen o complementen o el plan de desarrollo municipal.

En los desarrollos urbanísticos que hagan la entrega cesión anticipada debidamente entregada y escriturada, se contabilizarán dentro de los porcentajes de cesión exigidos por la normatividad urbanística aplicable en el momento de licenciamiento urbanístico.

- **ÁREAS DE CESIONES PARA VÍAS.**

Son las requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales, que estén dentro del lote incluidas en los proyectos viales aprobados en el PBOT, así como las que permitan la vinculación plena del inmueble a la malla urbana y que hagan posible la continuidad del desarrollo vial del municipio; éstas deberán cumplir con lo establecido sobre el sistema vial y la movilidad y las demás normas que rigen para las actuaciones urbanísticas, redes de servicios públicos y las demás normas de diseño y construcción y de los componentes del espacio público.

Estas se clasifican en:

- Las requeridas para la conformación de zonas verdes, parques, plazas y plazoletas de uso público, con el amoblamiento y la dotación que los mismos requieren.
- Las requeridas para la dotación y construcción de equipamiento, de acuerdo con los criterios establecidos para tal fin.
- Las requeridas para la construcción de equipamiento público, en metros cuadrados de acuerdo con el número de destinaciones, uso y tipo de urbanización o edificación.

Nota: Cuando las actuaciones urbanísticas se realicen sobre predios ya urbanizados que cumplieron efectivamente con la exigencia urbanística por

**CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22**

**E - mail: concejoquimbaya@gmail.com**

**QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código**

**Postal Rural: 634027**



## **Concejo Municipal Quimbaya Quindío** **¡Concejo a la Calle!**

suelo de cesión para zonas verdes, recreacionales y equipamiento o por zona verde pública bajo normas anteriores, deberán ajustarse a la normativa actual, cuando se quieran realizar modificaciones a la urbanización inicialmente aprobada o se quiera construir haciendo uso de los aprovechamientos de la norma vigente al momento de realizar las modificaciones, en estos casos deberán compensar lo faltante de las obligaciones urbanísticas luego de establecer la concordancia y equivalencia entre las normativas aplicadas con respecto a dicha obligación.

Todo lote que sea objeto de subdivisión o reloteo, trasladará las obligaciones por concepto de áreas de cesión pública para zonas verdes, recreacionales y equipamiento en forma proporcional a los lotes resultantes, de forma que se mantenga la obligación del lote matriz.

En el caso de integración, la obligación corresponderá a la equivalente al área resultante.

La definición de las áreas de cesión y la forma de cumplimiento y entrega se determinarán al momento de otorgar las licencias de urbanización y construcción a los lotes resultantes.

El cumplimiento de esta obligación urbanística con pago en dinero, en el sitio o en otro sitio y la disposición del suelo para la construcción de parques, parques lineales, plazas, plazoletas, zonas verdes y/o para la construcción de equipamiento será definidas por la Secretaría de Planeación.

**ARTÍCULO 4. ADICIÓNASE** el artículo 27A, SOBRE ZONAS NORMATIVAS, al acuerdo 013 de junio 27 de 2000, conforme al siguiente contenido:

### **“ARTICULO VEINTISIETE A: ZONAS NORMATIVAS”**

Para el municipio de Quimbaya a lo referente a la clasificación de los usos del suelo en el área urbana y la expedición de las licencias de urbanismo y construcción; se definen zonas normativas por sus características geomorfológicas, estructura urbana y tendencias de desarrollo y ocupación.

**CLASES DE USO DEL SUELO.** Los distintos usos se clasifican teniendo en cuenta la tipología edificatoria y el impacto de su actividad en su entorno, según las características físicas del espacio en el cual se llevan a cabo, es decir, la capacidad de soporte que tienen las construcciones para albergar un determinado uso y el cubrimiento que éste tenga dentro de la ciudad. La clase de artículo, producto o servicio que se ofrezca dentro de la edificación corresponde a la clasificación de actividades. Estas se restringen, regulan o condicionan en algunos sectores de acuerdo con su contexto específico y los objetivos planteados.

El uso del suelo urbano puede ser definido como mixto, comercio en local de barrio mezclado con vivienda, evidenciándose un uso más fuerte en las cercanías de la plaza de Bolívar o de plaza de mercado y sobre la carrera 6ª, en términos generales la periferia es de actividad residencial. Los diferentes equipamientos urbanos, llámense educación, salud y recreación se encuentran diseminados a lo largo del casco urbano, es evidente la falta de planificación en

**CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22**

**E - mail: concejoquimbaya@gmail.com**

**QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código**

**Postal Rural: 634027**





## Concejo Municipal Quimbaya Quindío ¡Concejo a la Calle!

su ubicación presentándose conflicto de uso, es así como se evidencian depósitos de basura o desechos sólidos que están siendo manejados como botaderos a cielo abierto en vecindarios con vivienda, los centros educativos en diferentes zonas residenciales, los servicios recreativos en la periferia, el hospital Vecino al cementerio; No está claramente determinada la zona industrial, la heterogeneidad del uso del suelo se ve claramente en el mapa respectivo.

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA ASIGNACIÓN DE USOS.

1. Consolidar las características físicas del municipio de acuerdo con directrices planteadas en el componente general del Plan Básico de ordenamiento Territorial P.B.O.T del Municipio de Quimbaya.
2. Consolidar y proteger las áreas residenciales, en concordancia con las características, el impacto generado por ciertos usos y las demandas ambientales.
3. Recuperar y consolidar las características morfológicas de las diversas piezas funcionales que constituyen la base de la vida cotidiana en el territorio.

### CONDICIONES PARA LA ASIGNACIÓN DE USOS URBANOS.

La asignación de usos del suelo parte de las siguientes condiciones generales:

1. La capacidad que tiene el entorno inmediato a la zona de interacción, las infraestructuras urbanas y las construcciones para albergar el uso permitido.
2. La capacidad y calidad del espacio público que se tenga en el entorno para soportar el uso y desarrollo de las actividades colectivas de los ciudadanos que se generan a partir del uso de actividades particulares, las cuales deben ser generadas y mantenidas según la magnitud de la demanda del uso a desarrollar y el impacto que este genere en el contexto.
3. Impactos, estos se graduarán en dos escalas: Urbana y local, asignándole una escala de cobertura física, que permita la ubicación de un determinado uso en una categoría específica.

### CLASIFICACIÓN DE LOS USOS ESPECÍFICOS.

Los usos urbanos se clasifican, para efectos de su definición y reglamentación en:

1. **Uso Principal:** Es el uso predominante que determina los usos, y, en consecuencia, se permite en la totalidad del sector normativo al cual se asigna.
2. **Uso Restringido:** Es aquel que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que bajo determinadas condiciones normativas señaladas en la norma general y en la ficha del sector normativo, puede permitirse.
3. **Uso complementario:** Es el uso que contribuye al correcto funcionamiento de los usos principales. Se permite en los lugares y condiciones determinadas en la ficha normativa.
4. **Uso Prohibido:** Es aquel uso que por sus condiciones no se permite desarrollar en una zona determinada del municipio, para el caso puntual del municipio de Quimbaya se determina que aquellos usos que no se describen en la

**CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22**

**E - mail: concejoquimbaya@gmail.com**

**QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código Postal Rural: 634027**



## **Concejo Municipal Quimbaya Quindío** **¡Concejo a la Calle!**

normatividad actual ni en los usos permitidos, restringidos o prohibidos, no podrán ubicarse en ningún caso

Como se viene manifestando, ninguno de los usos acá planteados son nuevas propuestas, estos son recogidos del acuerdo 013 del 2000. Para el caso de los usos de protección ambiental que se encuentran enunciados en este numeral, esta modificación excepcional no tiene el alcance de modificar o plantear norma urbanística para estos suelos, ya que requeriría unos estudios ambientales específicos, que desbordan el alcance de este ejercicio. Los usos que se encuentran en el municipio de Quimbaya son:

### **i. UR RESIDENCIAL:**

1. URU VIVIENDA unifamiliar
2. URB VIVIENDA bifamiliar
3. URM VIVIENDA multifamiliar

### **ii. UI INDUSTRIAL.**

4. UI1 INDUSTRIA extractiva
5. UI2 INDUSTRIA

### **iii. UC COMERCIAL.**

6. C1 COMERCIO minorista diario
7. C2 COMERCIO minorista frecuente
8. C3 COMERCIO minorista medio
9. C4 COMERCIO industrial liviano
10. C5 COMERCIO industrial pesado
11. C6 COMERCIO recuperación de materiales.
12. C7 COMERCIO sala de exhibición vehículos, maquinaria equipo.
13. C8 COMERCIO mayorista.
14. C9 CENTRALES mayoristas de víveres.
15. C10 SUPERMERCADOS y almacenes por departamentos.
16. C11 CENTROS comerciales y pasajes
17. Comerciales cubiertos.
18. C12 COMERCIO de alto riesgo colectivo

### **iv. US SERVICIOS**

19. S1 SERVICIOS personales generales
20. S2 SERVICIOS medios
21. S3 OFICINAS
22. S4 SERVICIOS básicos
23. S5 SERVICIOS personales especiales
24. S6 Talleres de servicio liviano
25. S7 Talleres industriales de reparación y mantenimiento.
26. S8 SERVICIOS mayores de reparación y mantenimiento.
27. S9 SERVICIOS al vehículo liviano
28. S10 SERVICIOS al vehículo pesado
29. S11 SERVICIOS mortuorios
30. S12 SERVICIOS de recuperación y selección de materiales.

**CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22**

**E - mail: concejoquimbaya@gmail.com**

**QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código Postal Rural: 634027**



## Concejo Municipal Quimbaya Quindío ¡Concejo a la Calle!

31. S13 SERVICIOS de salubridad.

### v. USC SERVICIOS COMUNITARIOS.

- 32. SC1 Áreas verdes y recreativas.
- 33. SC2 Áreas educativas.
- 34. SC3 Áreas de salud.
- 35. SC4 Áreas de asistencia y protección social.
- 36. SC5 Áreas especiales.

### vi. UPA PROTECCION AMBIENTAL

- 37. UPA1 Parques naturales.
- 38. UPA2 Jardines y viveros.
- 39. UPA3 Bosques y praderas.
- 40. UPA4 Parques ornamentales.

## DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

1. USO RESIDENCIAL				
Actividad	Lineamiento general	Tipología		Definición
UR Residencial	Edificación destinada a dar descanso o cobijo a una o más personas de manera permanente o temporal. Para cada uno de los tipos vivienda se debe garantizar el acceso directo desde la vía pública a cada unidad.	URU	Vivienda Unifamiliar	Es el tipo de vivienda situada en lote independiente, en construcción agrupada o individual, con acceso exclusivo desde la calle o el espacio público.
	Para vivienda en agrupación, se debe garantizar el acceso al conjunto a través de una vía pública. Las viviendas construidas en agrupación o en tipología multifamiliar, deben estar dotadas de	URB	Vivienda Bifamiliar	Corresponde a dos unidades de vivienda que comparten estructuras, muros, y/o espacios comunales un mismo lote. Cada una tiene acceso independiente desde la calle o el espacio público
		URM	Vivienda Multifamiliar	Es la edificación constituida por tres o más viviendas con acceso común desde la vía vehicular. Puede darse en

**CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22**

**E - mail: concejoquimbaya@gmail.com**

**QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código Postal Rural: 634027**



## Concejo Municipal Quimbaya Quindío ¡Concejo a la Calle!

	los correspondientes parqueaderos y áreas privadas de equipamiento comunitario		agrupación o en edificación individual. Se caracteriza por tener zonas comunes de copropiedad.
--	--	--	--

2. USO INDUSTRIAL	
TIPO	Definición

UI1 INDUSTRIA extractiva	Es la industria dedicada a la explotación de minas, yacimientos, carreteras, vetas, aluviones, ríos, canteras y similares a la actividad en la que se ubica.
UI2 INDUSTRIA transformadora.	<p>Es la industria dedicada a la fabricación y transformación de productos. De acuerdo con el tamaño, al impacto ambiental y urbanístico que generan los establecimientos industriales, estos se dividen en dos (2) grupos así: Grupo uno (1) y Grupo dos (2).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>UI2M INDUSTRIA mediana</li> <li>UI2L INDUSTRIA liviana</li> </ul> <p>Lo que se busca por coherencia normativa y evitar conflictos de uso del suelo, es que todo lo referente a industria, sea desarrollado sobre este polígono, y en cuanto a servicios y otros usos compatibles, cuando sea el trámite específico, se dará alcance a cada una de estas necesidades, y serán las autoridades competentes que determinarán el desarrollo de estas frente al cumplimiento de los requisitos específicos de norma.</p>

3. Uso Comercial			
Lineamiento general		Clasificación	
<b>Grupo 1</b>	Compatibles con el uso residencial, dedicados a la venta y prestación de los siguientes bienes y servicios.	<b>Venta de Bienes</b>	<b>Venta de Servicios</b>
		a. Alimentos al detal, para el consumo diario: tiendas y similares, comercio informal de alimentos. b. Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal: droguerías, farmacias, perfumerías. c. Artículos de línea múltiple y al detal: misceláneas y boutiques.	a. Servicios personales: Salón de belleza y peluquerías, agencia de lavandería b. Servicios alimenticios al detal: Cafeterías y heladerías c. Varios: Modistería, sastrería, estudios fotográficos, floristerías, reparación de electrodomésticos,

CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22

E - mail: [concejoquimbaya@gmail.com](mailto:concejoquimbaya@gmail.com)

QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código Postal Rural: 634027



## Concejo Municipal Quimbaya Quindío

### ¡Concejo a la Calle!

		d. Artículos de librerías y papelerías al detal.	Marqueterías, fotocopias, remontadoras de calzado, alquiler de películas.
<b>Grupo 2</b>	Compatibles con el uso residencial, pero con restricciones en su localización por tener algún impacto ambiental o urbanístico dedicados a la venta y prestación de los siguientes bienes y servicios:	<p>Venta de Bienes</p> <p>a. Textiles al detalle: almacenes de ropa, de telas y paños, de cortinas. b. Artículos para el hogar: almacenes de muebles, de electrodomésticos, de artículos para el hogar. c. Artículos de cuero y varios. d. Artículos fonográficos: almacenes de discos. e. Artículos de lujo: joyerías y relojerías, almacenes de porcelanas. f. Instrumental: equipos científicos y aparatos fotográficos. g. Repuestos eléctricos y electrónicos. h. Artículos de ferreterías. i. Exhibición y ventas de vehículos. j. Ventas de artículos funerarios (funerarias) k. Salas de exhibición y ventas de insumos industriales, agropecuarios y artículos de construcción, (material de río, cemento y ladrillo).</p>	<p>Venta de Servicios</p> <p>a. Recreativos: cines, tabernas, cafés conciertos, bolos, juegos de mesa permitidos, clubes sociales. b. Personales: saunas, baños turcos, academias de gimnasia, academias de enseñanza. c. Reparación y mantenimiento: lavanderías, tintorerías, encuadernación, remontadoras, mecánica, automotores eléctricos y electrónicos. d. Profesionales: oficinas de arquitectos, abogados, ingenieros, economistas, odontólogos, etc. e. Turístico: hoteles, aparta - hoteles y residencias. f. Financieros: compañías de seguros, agencias de finca raíz, bolsa de valores. g. Bancarios: corporaciones de ahorro, bancos, cajas de ahorros. h. Alimenticios: restaurantes y cafeterías. i. Parqueaderos: provisionales y permanentes. j. Casas distribuidoras o importadoras. k. Salas de velación.</p>
<b>Grupo 3</b>	Establecimientos que por la magnitud de sus instalaciones y su impacto ambiental y urbanístico no es compatibles con el uso residencial y requieren una localización especial.	<p><b>Venta de Bienes:</b> a. Distribuidoras mayoristas: alimentos, bebidas, drogas. b. Ferreterías y construcción. Maquinaria y equipo. d. Varios: bodegas de almacenamiento, depósitos, trilladoras y compras de café. e. expendios de carne, salsamentarías, f. Supermercado.</p>	<p><b>Venta de Servicios:</b> a. Recreativos: asadores, estaderos, tabernas. Fuentes de soda y discotecas. (marco de</p>
<b>Grupo 4</b>	Establecimientos dedicados a la	<b>Venta de Bienes:</b>	<b>Venta de Servicios</b>

CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22

E - mail: [concejoquimbaya@gmail.com](mailto:concejoquimbaya@gmail.com)

QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código Postal Rural: 634027



## Concejo Municipal Quimbaya Quindío ¡Concejo a la Calle!

	venta de servicios que debido al equipo de actividades que en ellos se realiza, producen un impacto social negativo y por ello tienen restricciones de localización:	a. Grilles y b. Cantinas y bares c. Casas de lenocinio	
Grupo 5	Establecimientos que por estar dedicados a la actividad que en ellos se desarrolla producen un impacto social negativo mayor y por ello requieren mayores restricciones de localización.		<b>Venta de Servicios:</b> a. Moteles, amoblados y similares. b. Talleres de mecánica automotriz y pintura

### 4.1 Uso Servicios Institucional

Lineamiento general	Clasificación
---------------------	---------------

<b>Grupo 1</b>	Compatibles con el uso residencial, tales como: administrativos, de seguridad (Cai, bomberos, cruz roja, defensa civil) culturales (bibliotecas, salas de conferencias, casas de cultura) y de culto (iglesias y capillas) y similares a las actividades en las que se ubican.
<b>Grupo 2</b>	No compatibles con el uso residencial y con restricciones en su localización, tales como: Policía, Cárcel, anfiteatros, centros de rehabilitación, instalaciones militares y similares a las actividades en las que se ubican.

### 4.2 Uso Servicios Comunitario

Lineamiento general	Clasificación			
Definición	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3	Grupo 4

<b>TIPO A</b>	Equipamientos urbanos requeridos por	<b>De educación</b>	<b>De salud.</b> Puestos y	<b>De educació</b>	<b>De comuni</b>
---------------	--------------------------------------	---------------------	-------------------------------	--------------------	------------------

CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22

E - mail: [concejoquimbaya@gmail.com](mailto:concejoquimbaya@gmail.com)

QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código Postal Rural: 634027



**Concejo Municipal Quimbaya Quindío**  
**¡Concejo a la Calle!**

	la comunidad al nivel de uno o más barrios o de la ciudad, que debido a su bajo impacto ambiental son considerados compatibles con otros usos, pero con restricciones de localización por su magnitud, y según el caso, por su alto impacto urbanístico. Comprende los siguientes servicios: educación, salud, asistencia y protección social y comunicaciones.	Jardines y preescolares, escuelas, colegios, centros de capacitación académica, técnica e industrial, institutos, universidades y similares a las actividades en las que se ubica.	centros de salud, consultorios particulares, clínicas y hospitales.	<b>n.</b> Jardines y preescolares, escuelas, colegios, centros de capacitación académica, técnica e industrial, universidades.	<b>cacione s</b> Oficinas y centros de correo y telecomunicaciones.
<b>TIPO B</b>	Equipamientos urbanos requeridos por la comunidad a nivel de ciudad, que por su cubrimiento y magnitud considerables producen un alto impacto ambiental y urbanístico y requieren restricción de localización. Su localización debe ser consultada y autorizada por la junta de planeación.	<b>De abastecimiento.</b> Plaza de mercado.	<b>De transporte</b> Terminal es terrestres de pasajeros y de carga.	<b>De servicios públicos</b> Acueducto, alcantarillado y energía (Subestaciones).	

**4.3 Uso Servicios Recreacional**

Lineamiento general	Clasificación
---------------------	---------------

Los establecimientos recreacionales son aquellos destinados al esparcimiento público o privado, sin atentar contra la integridad del entorno natural.	<b>Grupo 1</b>	<b>COMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL Y COMERCIAL</b> Tales como: parques infantiles, parques deportivos y zonas verdes.
	<b>Grupo 2</b>	<b>COMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL Y COMERCIAL</b> Debido a su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones en su

CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22

E - mail: [concejoquimbaya@gmail.com](mailto:concejoquimbaya@gmail.com)

QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código Postal Rural: 634027



**Concejo Municipal Quimbaya Quindío**  
**¡Concejo a la Calle!**

		localización debido a su alto impacto urbanístico, tales como: centros deportivos y de espectáculos, parques de diversión mecánico y centros de recreación.
--	--	---

**USOS RESTRINGIDOS POR SU IMPACTO**

TIPO DE IMPACTO	USO	CONDICION PARA SU UBICACION
<b>SOCIAL</b>	<b>AMOBALDOS MOTELES Y SIMILARES</b>	<p><b>Localización:</b> Alejado de la vivienda.</p> <p><b>Aislamiento:</b> Zonas verdes de aislamiento y transición con un ancho mínimo de 10 metros sobre el costado de la vía pública independientes de los retiros ya establecidos por la ley 1228 de 2008.</p>
	<b>CASAS DE LENOCINIO, COREOGRÁFICOS, Y SIMILARES</b>	<p><b>Localización:</b> Deberán estar localizadas en áreas retiradas de zonas de uso residencial, usos comunitarios y como mínimo a 100 metros y no podrán localizarse sobre los ejes viales estructurantes.</p> <p><b>Aislamiento:</b> Deberán proveer un aislamiento acústico tal, que evite ruidos y sonidos que afecten un determinado sector de la población.</p> <p>La construcción, ampliaciones, modificaciones y reparaciones deberán ser presentadas ante la Secretaría de Planeación e Infraestructura para su aprobación.</p>

**CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22**

**E-mail: [concejoquimbaya@gmail.com](mailto:concejoquimbaya@gmail.com)**

**QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código Postal Rural: 634027**





**Concejo Municipal Quimbaya Quindío**  
**¡Concejo a la Calle!**

TIPO DE IMPACTO	USO	CONDICION PARA SU UBICACION
-----------------	-----	-----------------------------

<b>FISICO Y URBANISTICO</b>	<b>TALLERES</b>	<p>Metalmecánica, mecánica automotriz y pintura, Diagnosticentros, Servitecas, mantenimiento automotriz con capacidad mayor a diez (10) vehículos.</p> <p><b>Requisitos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Solicitud del uso del suelo ante la Secretaría de Planeación e Infraestructura.</li> <li>• Visto bueno de las empresas públicas de energía y la Secretaría de Tránsito para las instalaciones correspondientes.</li> <li>• Cumplir con los espacios mínimos de servicios para su funcionamiento tales como: baño, vestier, ducha, depósito, zona de trabajo, parqueo, circulación y maniobra de vehículos, zonas de administración y atención al cliente (oficina).</li> </ul>
---------------------------------	-----------------	--

TIPO DE IMPACTO	USO	CONDICION PARA SU UBICACION
-----------------	-----	-----------------------------

<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>	<b>CEMENTERIOS</b>	<p>Cementerios, Jardines de paz, Camposanto y hornos crematorios</p> <p><b>Localización:</b> La localización será en área distinta a la demarcada como centro de la ciudad y a una distancia no menor de 500 m. de edificaciones como</p>
--------------------------	--------------------	---

**CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22**

**E - mail: [concejoquimbaya@gmail.com](mailto:concejoquimbaya@gmail.com)**

**QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código Postal Rural: 634027**



**Concejo Municipal Quimbaya Quindío**  
**¡Concejo a la Calle!**

		<p>hospitales, escuelas, colegios, centros educativos, mataderos, plantas de procesamientos de alimentos y supermercados.</p> <p><b>Vías:</b> El proyecto deberá contemplar una propuesta de integración con el sistema vial de la ciudad, con el fin de evitar conflictos en la prestación del servicio.</p> <p><b>Estudios:</b> deberá elaborarse un estudio de impacto ambiental.</p> <p><b>Aislamiento:</b> Zonas verdes de aislamiento o de transición con un ancho mínimo de 15 m. por todo el perímetro.</p> <p><b>Parqueaderos:</b> Se debe disponer de un área de parqueo con capacidad mínima de 70 vehículos. Se podrán exigir áreas mayores o menores con base en las condiciones de tránsito vehicular o de volumen de servicios.</p> <p><b>Áreas de Servicio:</b> Las edificaciones que se destinen a la administración deberán incluir, además, los servicios esenciales a su función, los siguientes:          Osarios, puesto de primeros auxilios, depósitos, compactadores e incineradores y unidades sanitarias.</p>
	<p><b>EXPENDIOS DE MATERIALES EXPLOSIVOS</b></p>	<p><b>Los expendios de materiales explosivos están prohibidos en el municipio de Quimbaya.</b></p>
	<p><b>LOS RELLENOS SANITARIOS</b></p>	<p><b>No podrán localizarse dentro de los perímetros urbanos, ni en las áreas de expansión, ni en desarrollos suburbanos,</b></p>

**CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22**

**E-mail: concejoquimbaya@gmail.com**

**QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código Postal Rural: 634027**



**Concejo Municipal Quimbaya Quindío**  
**¡Concejo a la Calle!**

		ni sobre pendientes que pertenezca a causas de aguas. Esta regla será aplicada para las plantas de tratamiento, conforme a lo establecido en el artículo 79 del presente Reglamento.
--	--	--

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO PARA LA DEFINICIÓN DE ZONAS NORMATIVAS EN EL MUNICIPIO DE QUIMBAYA.**

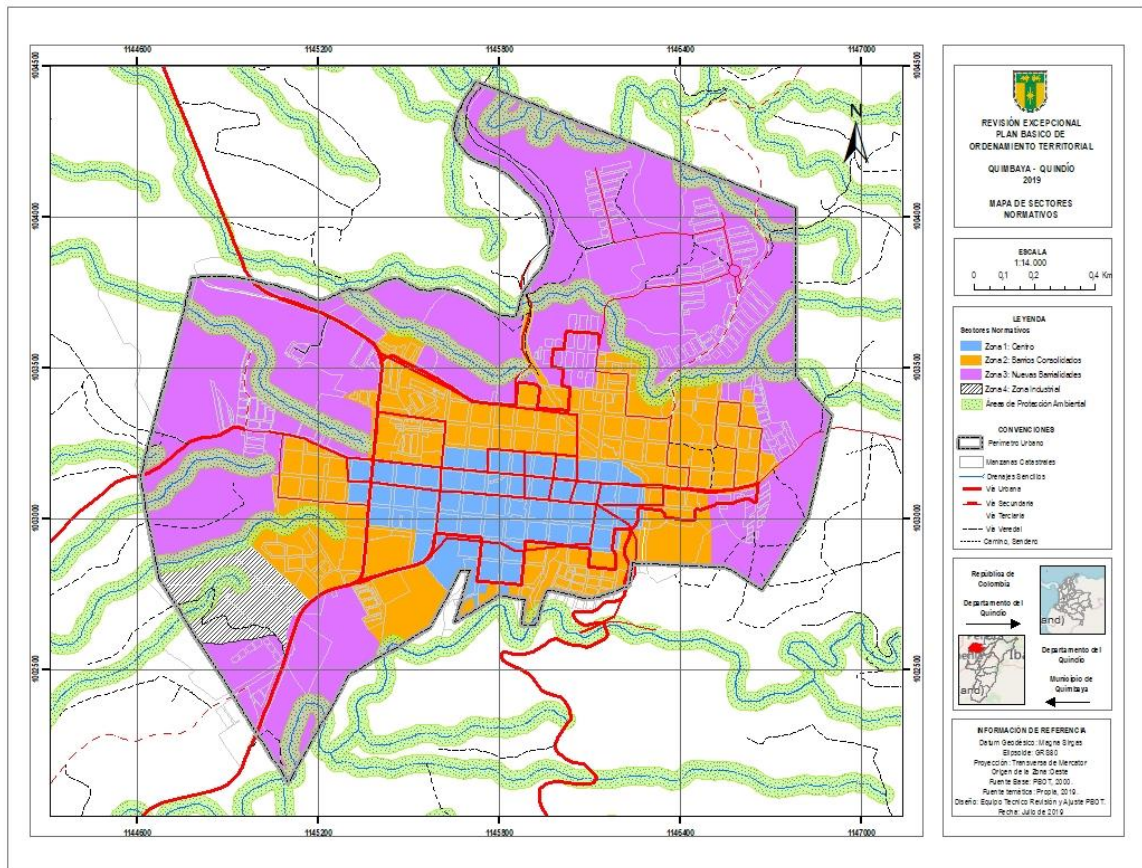
El suelo urbano se clasifica en tres zonas normativas. A saber:

- 1. ZONA 1 - CENTRO**
- 2. ZONA 2 - BARRIOS CONSOLIDADOS**
- 3. ZONA 3 - NUEVAS BARRIALIDADES**
- 4. ZONA 4 - INDUSTRIAL Y ACTIVIDADES DE ALTO IMPACTO**





## Concejo Municipal Quimbaya Quindío ¡Concejo a la Calle! MAPA SECTORES NORMATIVOS



**NOTA: ARTÍCULO PBOT- COORDENADAS DEL PERIMETRO URBANO.**

### DELIMITACION ZONAS

El municipio de Quimbaya está clasificado en dos grandes zonas de desarrollo constructivo histórico, las cuales tiene que ver con un momento histórico importante como es el movimiento sísmico de 1.999, esto determina que Quimbaya en su área urbana se determina a partir de:

1. Zona Consolidada de la ciudad ubicada en el centro de la ciudad y sus barrios contiguos, en este se ubican usos mixtos tales como: Residencial, Comercial, Servicios, La Zona Centro presenta características urbanas, tales como: Alturas entre 2 y 10 pisos, diversas actividades en los usos residencial, comercial, de servicios y servicios comunitarios, y además una estructura definida por una cuadrícula ortogonal homogénea. El uso principal para esta zona es el uso comercial caracterizado por ser compatibles con el uso residencial, pero con restricciones en su localización por tener algún impacto ambiental o urbanístico, y también aquellos establecimientos que por la magnitud de sus instalaciones y su impacto ambiental y urbanístico no es compatibles con el uso residencial y requieren una localización especial.
2. Zona cuyo uso principal es la residencial principalmente vivienda unifamiliar y bifamiliar, se localiza inmediatamente después de la zona centro, su uso

**CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22**

**E-mail: [concejoquimbaya@gmail.com](mailto:concejoquimbaya@gmail.com)**

**QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código Postal Rural: 634027**



## **Concejo Municipal Quimbaya Quindío** **¡Concejo a la Calle!**

principal es el uso de vivienda y el complementario es el uso comercial. Esto es venta de bienes y servicios locales. En esta zona se presenta conflictos de uso de suelo en sectores puntuales como la existencia de uso industrial y de servicio automotriz.

3. Zona de Vacíos Urbanos al interior del perímetro urbano: Para estas zonas del municipio se aplicará el tratamiento de Desarrollo, y se determinará la siguiente norma general:

Mediante la adopción de plan parcial cuando se requiera de acuerdo con las directrices dadas desde el PBOT del Municipio de Quimbaya, o de la gestión asociada de los propietarios de predios mediante unidades de actuación urbanística o se trate de macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales.

Mediante la aprobación de una licencia de urbanización sin trámite de plan parcial, cuando el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos y se trate de predio(s) localizado(s) en zonas delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial.

4. Zona Industrial y Alto Impacto: Para el desarrollo de los usos que se permiten y restringen en esta zona, será necesario la aprobación parte del municipio en cabeza de la secretaria de planeación la aprobación de un plan integral de implantación de a la zona, donde deje claridad impactos, coberturas y articulación a la trama espacial y urbana de la zona para tal fin los proyectos deberán contar con:

- Plano de localización y articulación a los ejes estructurantes del ordenamiento territorial del municipio.
- Plan de transito donde se mitiguen impactos y se garantice la no afectación a la movilidad de la zona.
- Plan de gestión ambiental.
- Y el cumplimiento de todas las normas municipales y nacionales para el funcionamiento de cada uso.

### **CONDICIONES GENERALES PARA CADA ZONA NORMATIVA**

Para la expedición de cualquier tipo de licencia la Secretaría de Planeación e Infraestructura tendrá en cuenta la presente clasificación de zonas normativas, y además exigirá el cumplimiento de la clasificación de los suelos contenida en el documento Zonificación de Amenazas Geológicas para los Municipios del Eje Cafetero Afectados por el Sismo del 25 de Enero de 1999 (Cabecera Municipal de Quimbaya – Quindío). Esto regirá, hasta que no sea incorporados los estudios básicos de que trata el decreto único reglamentario 1077 de 2015, ya que el alcance de esta modificación excepcional no pretende realizar los estudios básicos de gestión del riesgo, dado que hoy por hoy, la entidad territorial, no cuenta con los recursos humanos, técnicos y

**CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22**

**E - mail: concejoquimbaya@gmail.com**

**QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código**

**Postal Rural: 634027**



## Concejo Municipal Quimbaya Quindío ¡Concejo a la Calle!

económicos, para afrontar este tipo de responsabilidad, aun sabiendo, que algunas instituciones regionales cuentan con insumos actualizados al día de hoy que servirían como línea base al municipio para su estructuración, No sobra destacar que en materia del artículo 189 del decreto 019 de 2012, sobre delimitación de zonas de amenaza o riesgo en las revisiones de los PBOT, que esta norma, por su propia expresión literal, solo aplica para revisiones ordinarias de contenidos de mediano y largo plazo, que no es el tipo de revisión de POBT que aquí se propone.

De igual forma, el desarrollo perfil urbano, se garantiza desde la norma propuesta, dado en que en cada zona se establece la altura básica permitida (#pisos) y la altura máxima permitida (# Pisos). La edificabilidad adicional que se plantee, deberá estar sujeta a requisitos específicos, los cuales son determinantes para poder optar a ella.

Por otra parte, como argumento técnico, se buscó consolidar el área urbana, en pro de potencializar y consolidarla como ciudad compacta, y no incentivar la generación de nuevas áreas de expansión, que lo que buscarían es seguir consumiendo el suelo rural. Por último, las decisiones de mayor edificabilidad, se articularía con las posturas sobre el déficit de vivienda municipal, y que en algunas zonas de puede desarrollarse en altura sin afectar su tipología de vivienda, ni el paisaje inmediato.

Finalmente, las determinantes ambientales por ser normas de superior jerarquía, quedan implícitas a la hora de las posibles actuaciones urbanísticas, es decir, se debe precisar en las áreas donde se puede desarrollar temas urbanísticos y las demás son de protección, con todo lo que esto implica.

### **NORMA GENERAL DE USOS Y APROVECHAMIENTOS ZONA 1:**

#### **Descripción:**

Se encuentra ubicada en el centro de la estructura urbana del municipio y cuenta con un Área aproximada de 30,80 Hectáreas. En ella se desarrollan las principales actividades Comerciales y de Servicios de la ciudad y del municipio.

Los barrios comprendidos en esta zona son: el Centro – San José, Gualanday, La Paz, Sierra Ochoa, Primero de Octubre, Turbay Ayala, Vocacional.

#### **1. USO PRINCIPAL** para esta zona es el uso comercial de los grupos 1, 2 y 3.

No se puede establecer usos compatibles entre servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, con usos para vivienda y dotacionales educativos.

Todos los establecimientos comerciales deberán proveerse de los sistemas de seguridad de incendios y evacuación en casos de accidentes o eventos de emergencia.

#### **2. USO COMPLEMENTARIO:**

**CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22**

**E - mail: concejoquimbaya@gmail.com**

**QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código Postal Rural: 634027**



## Concejo Municipal Quimbaya Quindío ¡Concejo a la Calle!

Uso de vivienda: Unifamiliar, Bifamiliar y multifamiliar.

Uso Institucional: Grupo 1.

Usos de Servicio Comunitario:

**TIPO A.** Equipamientos urbanos requeridos por la comunidad al nivel de uno o más barrios o de la ciudad

- **Grupo 1.** De educación Jardines y preescolares, escuelas, colegios, centros de capacitación académica, técnica e industrial, institutos, universidades y similares a las actividades en las que se ubica.
- **Grupo 2.** De salud. Puestos y centros de salud, consultorios particulares, clínicas y hospitales.
- **Grupo 3.** De educación. Jardines y preescolares, escuelas, colegios, centros de capacitación académica, técnica e industrial, universidades.
- **Grupo 4.** De comunicaciones Oficinas y centros de correo y telecomunicaciones.

**TIPO B** Equipamientos urbanos requeridos por la comunidad a nivel de ciudad, que por su cubrimiento y magnitud considerables producen un alto impacto ambiental y urbanístico y requieren restricción de localización. Su localización debe ser consultada y autorizada por la junta de planeación.

- **Grupo 1.** De abastecimiento. Plaza de mercado.
- **Grupo 2.** De transporte Terminales terrestres de pasajeros y de carga.
- **Grupo 3.** De servicios públicos Acueducto, alcantarillado y energía (Subestaciones).

### 3. USO RECREACIONAL.

Los establecimientos recreacionales son aquellos destinados al esparcimiento público o privado, sin atentar contra la integridad del entorno natural.

**GRUPO 1.** Compatibles con el uso residencial Tales como: parques infantiles, parques deportivos y zonas verdes.

**GRUPO 2.** Compatibles con el uso residencial En razón de su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico, tales como: centros deportivos y de espectáculos, parques de diversión mecánico y centros de recreación.

### 4. USO PROHIBIDO

- El uso comercial de los grupos 4 y 5
- El uso Industrial.
- Industria extractiva (UI1). Es la industria dedicada a la explotación de minas, yacimientos, carreteras, vetas, aluviones, ríos, canteras y similares a la actividad en la que se ubica.
- Industria transformadora (UI2): Es la industria dedicada a la fabricación y transformación de productos. De acuerdo al tamaño, al impacto

**CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22**

**E - mail: concejoquimbaya@gmail.com**

**QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código Postal Rural: 634027**



## Concejo Municipal Quimbaya Quindío ¡Concejo a la Calle!

ambiental y urbanístico que generan los establecimientos industriales, estos se dividen en dos (2) grupos así: Grupo uno (1), y Grupo dos (2).

### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD ZONA 1-CENTRO

#### Lote Mínimo Permitido

Local comercial	Área mínima: 30m <sup>2</sup>
Vivienda UniFamiliar	Área mínima: 60m <sup>2</sup> Frente mínimo de cada unidad de vivienda: 6,00 m.
Vivienda BiFamiliar	Área mínima: 60m <sup>2</sup> Frente mínimo de cada unidad de vivienda: 6,00 m.
Vivienda Multifamiliar	Área mínima: 120m <sup>2</sup>

Altura básica permitida de 1 a 4 pisos, a partir de esta (4 pisos), la edificabilidad adicional será hasta 10 pisos. De la edificabilidad adicional tendrá que entregar una cesión obligatoria calculada (calculado definido por la secretaria de hacienda) por el municipio que deberá ser compensada en especie o en dinero, a un fondo cuenta que este definido por la secretaria de hacienda, sumado a la disponibilidad de los servicios públicos. Estas dos condiciones deberán cumplirse, para poder beneficiarse de la edificabilidad adicional que brinda la edificación adicional permitida en esta zona. El número de pisos serán medidos desde nivel de vía.

En el marco de la Plaza de Bolívar y la plaza del Palacio Municipal, el primer piso deberá tener altura doble de 5.0 m, y en él será posible construir mezzanine.

En la zona semi-peatonal localizada en la carrera 6 entre calles 12 y 15; calle 16 entre carrera 6 y 8; y carrera 8 entre calles 12 y 16, se tendrá una altura básica permitida de 2 pisos y una altura máxima permitida de 5 pisos; además a esto si se realizan nuevas semi-peatonalizaciones viales aplica la esta excepción.

**Nota:** la altura de la edificación en Número de pisos se mide a partir de nivel de vía; la altura entre piso se mide desde nivel de placa de piso hasta nivel inferior de viga de entrepiso cuya altura máxima es de 3.5 (m) y altura mínima 2.2 (m)

### NORMA GENERAL DE USOS Y APROVECHAMIENTOS ZONA 2:

#### Descripción

Se localiza alrededor de la zona centro, con un Área de 74,83 Has. En esta zona se presenta conflictos de uso de suelo en sectores puntuales como la existencia de uso industrial y de servicio automotriz.

Los barrios que pertenecen a esta zona son: Pueblo Nuevo, La Elvira, El Rocío, Policarpa, Villa Laura, Palma de Cera, el Obrero, Buenos Aires, González, Gaitán, San Vicente, Rafael Grisales, la Rivera, Agua Linda, José Hilario, El Mirador, Vicente López, Ceilán, 10 casas, Nuevo Horizonte, Cincuentenario, Nueva Alejandría, Villas de Alejandría, Buenavista y el despacio.

CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22

E-mail: [concejoquimbaya@gmail.com](mailto:concejoquimbaya@gmail.com)

QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código

Postal Rural: 634027





## Concejo Municipal Quimbaya Quindío ¡Concejo a la Calle!

### 1. USO PRINCIPAL

Uso de vivienda: Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar

### 2. USO COMPLEMENTARIO

#### Uso comercial

Grupo 1: Compatibles con el uso residencial, dedicados a la venta y prestación de los siguientes bienes y servicios.

#### Venta de Bienes:

- 1) Alimentos al detal, para el consumo diario: tiendas y similares, comercio informal de alimentos.
- 2) Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal: droguerías, farmacias, perfumerías.
- 3) Artículos de línea múltiple y al detal: misceláneas y boutiques.
- 4) Artículos de librerías y papelerías al detal.

#### Venta de Servicios

- 1) Servicios personales: Salón de belleza y peluquerías, agencia de lavandería
- 2) Servicios alimenticios al detal: Cafeterías y heladerías
- 3) Varios: Modistería, sastrería, estudios fotográficos, floristerías, reparación de electrodomésticos, Marqueterías, fotocopias, remontadoras de calzado, alquiler de películas.

No se puede establecer usos compatibles entre servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines (grupo 4 y 5), con usos para vivienda y dotacionales educativos.

Todos los establecimientos comerciales deberán proveerse de los sistemas de seguridad de incendios y evacuación en casos de accidentes o eventos de emergencia.

La construcción, ampliaciones, modificaciones, y reparaciones deberán ser presentadas ante la Secretaría de Planeación e Infraestructura para su aprobación.

### 3. USO INSTITUCIONAL

**Grupo 1:** Compatibles con el uso residencial, tales como: administrativos, de seguridad (Cai, bomberos, cruz roja, defensa civil) culturales (bibliotecas, salas de conferencias, casas de cultura) y de culto (iglesias y capillas) y similares a las actividades en las que se ubican.

### 4. USO DE SERVICIO COMUNITARIO

**TIPO A.** Equipamientos urbanos requeridos por la comunidad al nivel de uno o más barrios o de la ciudad, que debido a su bajo impacto ambiental son considerados compatibles con otros usos, pero con restricciones de localización por su magnitud, y según el caso, por su alto impacto urbanístico.

CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22

E - mail: [concejoquimbaya@gmail.com](mailto:concejoquimbaya@gmail.com)

QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código Postal Rural: 634027



## Concejo Municipal Quimbaya Quindío ¡Concejo a la Calle!

Comprende los siguientes servicios: educación, salud, asistencia y protección social y comunicaciones.

**Grupo 1.** De educación (usca1). Jardines y preescolares, escuelas, colegios, centros de capacitación académica, técnica e industrial, institutos, universidades y similares a las actividades en las que se ubica.

**Grupo 2.** De salud. Puestos y centros de salud, consultorios particulares.

**Grupo 3.** De educación: Jardines y preescolares, escuelas, colegios.

**Grupo 4.** De comunicaciones Oficinas y centros de correo y telecomunicaciones.

### 5. USO RECREACIONAL

Los establecimientos recreacionales son aquellos destinados al esparcimiento público o privado, sin atentar contra la integridad del entorno natural.

**GRUPO 1.** Compatibles con el Uso Residencial Tales como: parques infantiles, parques deportivos y zonas verdes.

**GRUPO 2.** Compatibles con el uso residencial En razón de su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico, tales como: centros deportivos y de espectáculos, parques de diversión mecánico y centros de recreación.

### 6. USO PROHIBIDO

- Está prohibido el uso comercial de los grupos 3, 4 y 5.
- El uso Industrial.
  - Industria extractiva (UI1). Es la industria dedicada a la explotación de minas, yacimientos, carreteras, vetas, aluviones, ríos, canteras y similares a la actividad en la que se ubica.
  - Industria transformadora (UI2): Es la industria dedicada a la fabricación y transformación de productos. De acuerdo al tamaño, al impacto ambiental y urbanístico que generan los establecimientos industriales, estos se dividen en dos (2) grupos así: Grupo uno (1), y Grupo dos (2).

### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD ZONA 2-BARRIOS CONSOLIDADOS

#### Lote Mínimo Permitido

Vivienda Unifamiliar	Área mínima: 60m <sup>2</sup> Frente mínimo de cada unidad de vivienda: 6,00 m.
Vivienda Bifamiliar	Área mínima: 60m <sup>2</sup> Frente mínimo de cada unidad de vivienda: 6,00 m.
Vivienda Multifamiliar	Área mínima: 120m <sup>2</sup>
Local comercial	Área mínima: 30m <sup>2</sup>

CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22

E - mail: [concejoquimbaya@gmail.com](mailto:concejoquimbaya@gmail.com)

QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código Postal Rural: 634027



## Concejo Municipal Quimbaya Quindío ¡Concejo a la Calle!

Altura máxima permitida 3 pisos. Excepto en la av. Fundadores entre calles 5ta y 9Na se permitirá una altura básica de 3 pisos a partir de esta, la edificabilidad adicional será hasta 5 pisos. De la edificabilidad adicional tendrá que entregar una cesión obligatoria calculada (calculado definido por la secretaria de hacienda) por el municipio que deberá ser compensada en especie o en dinero, a un fondo cuenta que este definido por la secretaria de hacienda, sumado a la disponibilidad de los servicios públicos, sumado a la disponibilidad de los servicios públicos. Estas dos condiciones deberán cumplirse, para poder beneficiarse de la edificabilidad adicional que brinda la edificación adicional permitida en esta zona. El número de pisos serán medidos desde nivel de vía. Excepto en la entre calles 20 y 22, y carrera 2 y 4; y entre las calles 18 y 19; y carrera 9 y 10, se permitirá una altura mínima de dos (2) pisos y máxima 10 (diez) pisos.

**Nota:** la altura de la edificación en Número de pisos se mide a partir de nivel de vía; la altura entre piso se mide desde nivel de placa de piso hasta nivel inferior de viga de entrepiso cuya altura máxima es de 3.5 (m) y altura mínima 2.2 (m)

**Nota:** cuando los proyectos de vivienda sean formulados por el municipio de Quimbaya, no se deberá compensar la edificabilidad adicional por concepto de cesión obligatoria compensada en dinero.

### **NORMA GENERAL DE USOS Y APROVECHAMIENTOS ZONA 3:**

#### **Descripción**

Se localiza alrededor de la zona barrios consolidados, con un Área aproximada de 165,52 Hectáreas.

Se ha definido como **ZONA DE NUEVAS BARRIALIDADES**, por destinarse a la construcción de viviendas de interés social para los damnificados del pasado terremoto del 25 de enero de 1999. Familias reubicadas por ola invernal 2010 y 2011. Se caracteriza por fundamentalmente por la morfología urbana y a la tipología de las viviendas, que se han configurado diferentes a la tradicional, evidenciadas en el área mínima de los predios, a la ausencia de servicios urbanos y a la calidad de su red vial y de movilidad.

Los barrios que pertenecen a esta zona son: Mirador del café, Fundadores, Cointevi, la esperanza, los cerezos, los Grajales, Urbanización agua linda, Ciudadela del Sueño, Laureles, Villa rosita, Apuquim, tanambi, plan viteq, villa sonia, Heberto Vigoya, clementina, Anmucic, Orlando Martínez callejas, cacique, girasoles, villas del sol y los pinos.

Además, de esta área hace parte los demás suelos que no se encuentran inmersas en las demás zonas, dentro del perímetro urbano.

#### **1. USO PRINCIPAL**

Uso de vivienda: unifamiliar, Bifamiliar y multifamiliar

#### **2. USO COMPLEMENTARIO**

**Uso comercial**

**CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22**

**E - mail: concejoquimbaya@gmail.com**

**QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código**

**Postal Rural: 634027**



## **Concejo Municipal Quimbaya Quindío** **¡Concejo a la Calle!**

**Grupo 1:** Compatibles con el uso residencial, dedicados a la venta y prestación de los siguientes bienes y servicios.

### **Venta de Bienes**

- Alimentos al detal, para el consumo diario: tiendas y similares, comercio informal de alimentos.
- Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal: droguerías, farmacias, perfumerías.
- Artículos de línea múltiple y al detal: misceláneas y boutiques.
- Artículos de librerías y papelerías al detal.

### **Venta de Servicios**

- 1) Servicios personales: salón de belleza y peluquerías, agencia de lavandería
- 2) Servicios alimenticios al detal: Cafeterías y heladerías
- 3) Varios: Modistería, sastrería, estudios fotográficos, floristerías, reparación de electrodomésticos, marqueterías, fotocopias, remontadoras de calzado, alquiler de películas.

Todos los establecimientos comerciales deberán proveerse de los sistemas de seguridad de incendios y evacuación en casos de accidentes o eventos de emergencia.

La construcción, ampliaciones, modificaciones, y reparaciones deberán ser presentadas ante la Secretaría de Planeación e Infraestructura para su aprobación.

No se puede establecer usos compatibles entre servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, con usos para vivienda y dotacionales educativos.

### **3. USO INSTITUCIONAL**

**Grupo 1:** Compatibles con el uso residencial, tales como: administrativos, de seguridad (Cai, bomberos, cruz roja, defensa civil) culturales (bibliotecas, salas de conferencias, casas de cultura) y de culto (iglesias y capillas) y similares a las actividades en las que se ubican.

### **4. USO DE SERVICIO COMUNITARIO**

TIPO A. Equipamientos urbanos requeridos por la comunidad al nivel de uno o más barrios o de la ciudad, que debido a su bajo impacto ambiental son considerados compatibles con otros usos, pero con restricciones de localización por su magnitud, y según el caso, por su alto impacto urbanístico. Comprende los siguientes servicios: educación, salud, asistencia y protección social y comunicaciones.

**Grupo 1.** De educación: Jardines y preescolares, escuelas, colegios.

**CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22**

**E - mail: concejoquimbaya@gmail.com**

**QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código**

**Postal Rural: 634027**



## Concejo Municipal Quimbaya Quindío ¡Concejo a la Calle!

### 5. USO RECREACIONAL

Los establecimientos recreacionales son aquellos destinados al esparcimiento público o privado, sin atentar contra la integridad del entorno natural.

**GRUPO 1.** Compatibles con el Uso Residencial Tales como: parques infantiles, parques deportivos y zonas verdes.

**GRUPO 2.** Compatibles con el uso residencial En razón de su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico, tales como: centros deportivos y de espectáculos, parques de diversión mecánico y centros de recreación.

### 6. USO PROHIBIDO

- Está prohibido el uso comercial de los grupos 2, 3, 4 y 5
- Uso Industrial
  - Industria extractiva (UI1). Es la industria dedicada a la explotación de minas, yacimientos, carreteras, vetas, aluviones, ríos, canteras y similares a la actividad en la que se ubica.
  - Industria transformadora (UI2): Es la industria dedicada a la fabricación y transformación de productos. De acuerdo con el tamaño, al impacto ambiental y urbanístico que generan los establecimientos industriales, estos se dividen en dos (2) grupos así: Grupo uno (1) y Grupo dos (2).

### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD ZONA 3-NUEVAS BARRIALIDADES

#### Lote Mínimo Permitido

Vivienda Unifamiliar	Para VIS el área mínima de Vivienda será de 35 m <sup>2</sup> , frente mínimo 3,50 m y para el resto de las categorías de Vivienda el Área mínima es de 60m <sup>2</sup> , frente 6m
Vivienda Bifamiliar	Área mínima: 60m <sup>2</sup> Frente mínimo de cada unidad de vivienda: 6,00 m.
Vivienda Multifamiliar	Área mínima: 120m <sup>2</sup>
Local comercial	Área mínima: 30m <sup>2</sup>

#### Conjuntos cerrados con Edificaciones o Edificaciones individuales:

- Unifamiliar, Bifamiliar y multifamiliar.
- Altura básica: 1 a 5 Pisos.
- Edificabilidad adicional: 10 pisos

#### Viviendas Conjunto Cerrados.

- Unifamiliar y Bifamiliar

CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22

E - mail: [concejoquimbaya@gmail.com](mailto:concejoquimbaya@gmail.com)

QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código Postal Rural: 634027



## Concejo Municipal Quimbaya Quindío ¡Concejo a la Calle!

- Altura básica: 1 a 2 Pisos.
- Altura máxima permitida: 2 Pisos.

**Nota:** De la edificabilidad adicional tendrá que entregar una cesión obligatoria calculada (calculado definido por la secretaria de hacienda) por el municipio que deberá ser compensada en especie o en dinero, a un fondo cuenta que este definido por la secretaria de hacienda, sumado a la disponibilidad de los servicios públicos, sumado a la disponibilidad de los servicios públicos. Estas dos condiciones deberán cumplirse, para poder beneficiarse de la edificabilidad adicional que brinda la edificación adicional permitida en esta zona.

**Nota:** la altura de la edificación en Número de pisos se mide a partir de nivel de vía; la altura entre piso se mide desde nivel de placa de piso hasta nivel inferior de viga de entrepiso cuya altura máxima es de 3.5 (m) y altura mínima 2.2 (m)

**Nota:** cuando los proyectos de vivienda sean formulados por el municipio de Quimbaya, no se deberá compensar la edificabilidad adicional por concepto de cesión obligatoria compensada en dinero.

### NORMA GENERAL DE USOS Y APROVECHAMIENTOS ZONA 4

#### Descripción

Se localiza sobre la vía de salida hacia Montenegro en inmediaciones de las actuales instalaciones de las bodegas del comité de Cafeteros (contenido en el Artículo 19 del Acuerdo 013 del 2000)- Mapificada en el Mapa No. 23 del PBOT, por ello en el presente documento no se pretende relocalizar la zona industrial del municipio.

Esta zona presenta condiciones aptas para el desarrollo logístico e industrial del municipio, ya que al estar ubicado sobre el corredor vial que comunica con el departamento del Valle del Cauca hace de este sector un elemento en el desarrollo industrial y agroindustrial para el Municipio de Quimbaya.

Para el desarrollo de los usos que se permiten y restringen en esta zona, será necesario la aprobación parte del municipio en cabeza de la secretaria de planeación la aprobación de un plan integral de implantación en la zona, donde deje claridad impactos, coberturas y articulación a la trama espacial y urbana de la zona, para tal fin los proyectos deberán contar con:

- Plano de localización y articulación a los ejes estructurantes del ordenamiento territorial del municipio.
- Plan de tránsito donde se mitiguen impactos y se garantice la no afectación a la movilidad de la zona.
- Plan de gestión ambiental
- Y el cumplimiento de todas las normas municipales y nacionales para el funcionamiento de cada uso.

#### 1. USO PRINCIPAL

##### Uso industrial

Grupo. UI1 INDUSTRIA extractiva

Grupo. UI2 INDUSTRIA transformadora.

#### 2. USOS COMPLEMENTARIOS

CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22

E - mail: [concejoquimbaya@gmail.com](mailto:concejoquimbaya@gmail.com)

QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código

Postal Rural: 634027



## Concejo Municipal Quimbaya Quindío ¡Concejo a la Calle!

Usos Comerciales: grupo 3, 4 y 5.

### 3. USOS RESTRINGIDOS

Estas actividades serán permitidas en esta zona, reconociendo que su actividad no es la principal y que se debe adaptar a las condiciones de actividad económica principal.

Usos de servicios institucionales grupo 2.  
Usos de Servicios Comunitarios Tipo B.

### 4. USOS PROHIBIDOS:

<b>EXPENDIOS DE MATERIALES EXPLOSIVOS</b>	Los expendios de materiales explosivos están prohibidos en el municipio de Quimbaya.
<b>LOS RELLENOS SANITARIOS</b>	No podrán localizarse dentro de los perímetros urbanos, ni en las áreas de expansión, ni en desarrollos suburbanos, ni sobre pendientes que pertenezca a causas de aguas. Esta regla será aplicada para las plantas de tratamiento, conforme a lo establecido en el artículo 79 del presente Reglamento.
<b>VIVIENDA</b>	No podrá desarrollarse ningún tipo de vivienda en la zona 4, es decir, ni familiar, ni bifamiliar, ni multifamiliar.

Además de los usos anteriores, es claro mencionar que aquellos usos que no se describen en cada una de las 4 zonas normativas del municipio de Quimbaya, no podrán ubicarse en ningún caso.

### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD ZONA 4-INDUSTRIAL

#### Lote Mínimo Permitido

Industria	Área mínima: 120m <sup>2</sup>
Local comercial (grupo 3,4, y 5)	Área mínima: 30m <sup>2</sup>

La altura estará determinada a partir de un piso y máximo 3 pisos.

Los índices de ocupación serán del 70% del área del lote. Deberán contar con aislamientos laterales de 2.5 metros del perímetro de cada lote donde se desarrolló el proyecto, para todos los usos permitidos.

**ARTÍCULO 5. ADICIÓNASE** el artículo 27B, SOBRE NORMA GENERAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PARQUEADEROS, al acuerdo 013 de junio 27 de 2000, conforme al siguiente contenido.

**“ARTICULO VEINTISIETE B: NORMA GENERAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PARQUEADEROS EN EL MUNICIPIO DE QUIMBAYA”**

Todo proyecto urbanístico, subdivisión, parcelación o construcción o de adiciones y reformas que generen nuevas destinaciones o cambio de uso, deben cumplir con exigencias de espacios destinados al estacionamiento de vehículos

CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22

E - mail: [concejoquimbaya@gmail.com](mailto:concejoquimbaya@gmail.com)

QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código Postal Rural: 634027



## Concejo Municipal Quimbaya Quindío ¡Concejo a la Calle!

de uso privado y para visitantes en concordancia con el número de viviendas, de locales para comercio y servicios, de oficinas, de industria o institucionales y de acuerdo con los requerimientos del uso específico, entre otros.

Estos se dispondrán dentro del área útil del lote, respetando las zonas verdes, los retiros a linderos y a la vía.

Todos los predios deberán cumplir con la cuota de estacionamiento cubierto o al aire libre, de acuerdo con las características del área, los usos existentes y previstos, el sistema de loteo y la idoneidad del espacio público. Los estacionamientos se dividen en dos clases:

1. **Estacionamientos de uso Privado de determinado usuario o propietario:** Son los estacionamientos privados contemplados en las unidades residenciales y los de uso privado de los complejos comerciales, industriales e institucionales.
2. **Estacionamientos de Visitantes:** Son los estacionamientos destinados a prestar un servicio colectivo que permita en todo caso cumplir de manera provisional las necesidades de estacionamiento de usuarios de usos comerciales, servicios o industriales, y también los destinados para personas visitantes en los proyectos de uso residencial.

La construcción de Parquederos en el Municipio de Quimbaya estará determinada por el siguiente cuadro:

NÚMERO DE PARQUEADEROS-VEHICULOS			
USO	VIVIENDA		
ESTRATO	TIPO	VISITANTES	PRIVADOS
1	UNIFAMILIAR	0	0
1	BIFAMILIAR	0	0
1	MULTIFAMILIAR	1 por cada 5 unidades de vivienda	1 por cada unidad de vivienda.
1	CONJUNTO CERRADOS	1 por cada 5 unidades de vivienda	1 por cada unidad de vivienda.
1	VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	1 por cada 6 unidades de vivienda	1 por cada 6 unidades de vivienda

NÚMERO DE PARQUEADEROS-VEHICULOS			
USO	VIVIENDA		
ESTRATO	TIPO	VISITANTES	PRIVADOS
2	UNIFAMILIAR	0	0
2	BIFAMILIAR	0	0
2	MULTIFAMILIAR	1 por cada 5 unidades de vivienda	1 por cada unidad de vivienda.
2	CONJUNTO CERRADOS	1 por cada 5 unidades de vivienda	1 por cada unidad de vivienda.

**CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22**

**E - mail: concejoquimbaya@gmail.com**

**QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código Postal Rural: 634027**





**Concejo Municipal Quimbaya Quindío**  
**¡Concejo a la Calle!**

2	VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	1 por cada 6 unidades de vivienda	1 por cada 6 unidades de vivienda
---	----------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

NÚMERO DE PARQUEADEROS-VEHICULOS			
USO	VIVIENDA		
ESTRATO	TIPO	VISITANTES	PRIVADOS
3	UNIFAMILIAR	0	1
3	BIFAMILIAR	0	1
3	MULTIFAMILIAR	1 por cada 4 unidades de vivienda	1 por cada unidad de vivienda.
3	CONJUNTO CERRADOS	1 por cada 4 unidades de vivienda	1 por cada unidad de vivienda.
3	VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	1 por cada 6 unidades de vivienda	1 por cada 6 unidades de vivienda

NÚMERO DE PARQUEADEROS-VEHICULOS			
USO	TIPO	VISITANTES	PRIVADOS
SERVICIOS	SERVICIOS	1 por cada 30(m2) de construcción	1 por cada local
COMERCIAL	COMERCIAL	1 por cada 40 (m2) construidos	1 por cada local
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	1 por cada 30 (m2) construidos	1 por cada 30 (m2) construidos
INSTITUCIONAL	INSTITUCIONAL	1 por cada 30 (m2) construidos	1 por cada 30 (m2) construidos

**Condiciones Especiales:**

- En todo el área urbana donde se han generado proyectos de uso residencial, sin haber exigido inicialmente el requerimiento de estacionamientos para desarrollos, bifamiliares donde existen desarrollos aprobados y ejecutados en primer nivel que no permiten desarrollar estacionamientos, no se exigirá el cumplimiento de este requisito en los casos de modificación o ampliación en área, no obstante en el momento en que se desarrollen nuevos proyectos (demolición y obra nueva) se exigirá conforme a las normas determinadas en los cuadros anteriores.
- Los proyectos de Vivienda de Interés Social Prioritario deben cumplir con un cupo por cada 6 unidades de vivienda.
- Cuando las condiciones urbanísticas existentes a la entrada donde se han generado proyectos de uso residencial, en el cual las secciones viales son solo para uso peatonal, no se exigirá el cumplimiento de este requisito en los casos de modificación o ampliación en área, ya que las vías no permiten el tránsito vehicular.

**CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22**

**E - mail: concejoquimbaya@gmail.com**

**QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código Postal Rural: 634027**



## Concejo Municipal Quimbaya Quindío ¡Concejo a la Calle!

- Para la zona Centro determinada normativamente como Zona 1: Centro, cuando el tamaño del lote no lo permita o las condiciones físicas o de ubicación, será posible autorizar el cumplimiento de esta obligación en parqueaderos localizados a no más de dos cuadras del proyecto, garantizando su permanencia y disponibilidad permanente en el tiempo, estos podrán ser parqueaderos tantos privados como de visitantes.
- Las dimensiones mínimas de cada plaza de parqueaderos serán de 2.5 metros de ancho por 5.00 m de largo, en ningún caso áreas destinadas al estacionamiento de vehículos inferior a esta área será considerada dentro de las obligaciones dadas para este fin.
- Para los nuevos desarrollos comerciales con áreas superiores a 1.500 m<sup>2</sup> se debe exigir como mínimo un espacio destinado al cargue y descargue, espacio que no debe afectar los espacios destinados para el estacionamiento ni la circulación pública. Las actividades de cargue y descargue, deberán estar ubicadas al interior del predio y no se podrán utilizar las vías públicas para este fin. Las áreas para maniobras de vehículos de carga y las cuotas de estacionamientos destinados al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios.
- Cuando un proyecto a juicio de la Secretaria de Planeación se considere de alto impacto o de magnitud considerable, esta dependencia, podrá hacer exigencias adicionales relacionadas con las necesidades de los sistemas viales, estudio de tránsito, de movilidad, requerimiento mayor para parqueaderos y cesión mayor de áreas para vías; con el fin de garantizar la libre circulación en las zonas adyacentes al proyecto y en su área de influencia.
- No se podrán estacionar vehículos en las vías públicas.
- Todo desarrollo de parcelación o construcción deberá quedar vinculado a una vía pública; y aquellos que accedan a través de servidumbres deberán quedar vinculados al sistema vial existente.
- Para todo proyecto, las áreas para maniobras de vehículos y las cuotas de estacionamientos deberán construirse al interior del predio.

**ARTÍCULO 6. ADICIÓNASE** el artículo 27C, SOBRE ACCIONES COMPLEMENTARIAS A VOLUMETRIA, al acuerdo 013 de junio 27 de 2000, conforme al siguiente contenido

**“ARTICULO VEINTISIETE C: “ARTICULO VEINTISIETE C: NORMA GENERAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PARQUEADEROS EN EL MUNICIPIO DE QUIMBAYA”**

**RETIROS, VACIOS Y VOLADIZOS**

### **RETIROS**

Para la zona 1 y zona 2 los retiros se realizarán y garantizarán a partir de la deriva de las diferentes construcciones realizando el retiro con respecto a las edificaciones existentes. Cuando una edificación va a sobrepasar la altura de

**CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22**

**E - mail: concejoquimbaya@gmail.com**

**QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código**

**Postal Rural: 634027**



## Concejo Municipal Quimbaya Quindío ¡Concejo a la Calle!

dos (2) pisos en la zona 3 (Nuevas Barrialidades) y 4 (industrial), (para edificaciones modalidad obra nueva y donde el paramento existente lo permita ya que existen manzanas que ya tienen predefinido los paramentos de fachadas y así garantizar la uniformidad), deberá realizar los retiros que serán especificados en el siguiente cuadro:

No. DE PISOS POR ENCIMA DE LA ALTURA BÁSICA	ANTEJARDÍN MÍNIMO	RETIRO FRONTAL DESPUÉS DE LA ALTURA BÁSICA*	RETIRO POSTERIOR OBLIGATORIO**	RETIRO LATERAL
2 pisos con antejardín obligatorio, en barrios y/o sectores de nuevos desarrollos	2.50	1.00	1.00	-
2 pisos sin antejardín obligatorio, en barrios y/o sectores consolidados	-	1.00	2.00	-

- Los retiros frontales en el área de antejardín serán con el objeto de incrementar el espacio público. Todos los retiros podrán realizarse a partir del primer piso.
- El retiro frontal después de la altura de 2 pisos, se podrá utilizar tanto como áreas comunes de la edificación, y/o como balcones de la misma.
- El retiro posterior obligatorio planteado, puede ser el patio interno de la edificación.
- Este retiro obligatorio, no aplica para proyectos de vivienda de interés social y/o prioritario.

### VACIOS

Toda edificación modalidad obra nueva debe tener como mínimo un 10% como porcentaje de vacíos para iluminación y ventilación de calculado en cada una de las placas de entrepiso. (incluyendo el vacío de la escalera).

Para las solicitudes de construcción modalidad ampliación en área o altura, la placa a modificar o la nueva placa de entrepiso debe contar con el 10% como mínimo de vacíos de iluminación y ventilación (incluyendo el vacío de la escalera).

En los sótanos para parqueadero no se hace necesario cumplir con los índices de vacíos para iluminación y ventilación.

Los porcentajes de vacíos en placas de entrepiso no aplican para proyectos de vivienda de interés social y/o prioritario.

**CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22**

**E - mail: concejoquimbaya@gmail.com**

**QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código Postal Rural: 634027**



## Concejo Municipal Quimbaya Quindío ¡Concejo a la Calle!

### **VOLADIZOS**

El voladizo deberá ser paralelo a la vía existente y sus extremos perpendiculares a ellas.

La altura libre mínima de voladizo, sobre un andén en la plaza de Bolívar será de cinco metros (5 m), teniendo en cuenta que el primer piso debe tener altura doble. La longitud de los voladizos no podrá superar la línea máxima del antejardín. Sin embargo, las siguientes longitudes se definirán, según el perfil de la vía.

1. Vías menores o iguales a 10 metros: 0.60 metros
2. Vías mayores a 11 y hasta 15 metros: 0.80 metros
3. Vías mayores a 15 y hasta 22 metros: 1.00 metros
4. Vías mayores a 22 metros: 1.00 metros

En predios sin antejardín será máximo de 0.60 metros. Se exceptúan las vías iguales o menores a 5.00 metros, en las cuales no se permite los voladizos.

En los sectores urbanizados (con edificaciones y paramentos definidos) las dimensiones de los voladizos están sujetas al de voladizo predominante en la cuadra, el voladizo predominante se puede garantizar siempre y cuando se cuente con una vía peatonal o vehicular con una sección igual o mayor a 5(m) teniendo en cuenta que con esta sección no se permite los voladizos.

El voladizo no se permite sobre áreas de cesión para parques y equipamientos.

### **ANTEJARDINES**

La dimensión del antejardín en un costado de cuadra será determinada de acuerdo a los anchos especificados en las vías.

#### **Proporción.**

El antejardín deberá conservarse como mínimo en zona verde en las siguientes proporciones:

1. Antejardín para vivienda unifamiliar o bifamiliar: Se tendrá que conservar en un 60% y tratarse como área verde empedrada y arborizada.
2. Antejardín para vivienda multifamiliar: Se debe conservar mínimo el 30% del antejardín como áreas verdes en jardineras, empedradas y/o arborizadas.
3. Antejardín en uso mixto-comercio: Debe conservarse como mínimo el 30% en jardineras o árboles.

Especificaciones del cerramiento en áreas de actividad residencial

1.20 metros de altura con 90 % de transparencia, sobre un zócalo de hasta 0.40 metros. No tendrá ningún tipo de cubierta.

Especificaciones del cerramiento en las demás áreas

1.40 metros de altura con 90 % de transparencia, sobre un zócalo de hasta 0.60 metros

Se prohíbe ubicar escaleras en antejardines para dar acceso a un segundo piso de una edificación.

### **SÓTANOS**

Se permiten en todos los sectores normativos, de conformidad con lo establecido en la respectiva norma urbanística y bajo las siguientes condiciones:

**CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22**

**E - mail: concejoquimbaya@gmail.com**

**QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código Postal Rural: 634027**



## Concejo Municipal Quimbaya Quindío ¡Concejo a la Calle!

1. En todo tipo de terreno, el sótano puede sobresalir 0.25 metros como máximo, sobre el nivel del terreno.
2. En predios con antejardín reglamentario: En todo tipo de terreno, se exige un retroceso de 1.50 metros mínimo respecto de la línea de demarcación del predio.
3. En predios sin antejardín reglamentario: podrá desarrollarse a partir de la línea de pavimentación hacia el interior del predio.

**ARTÍCULO 7: ADICIÓNASE** al artículo 28 del acuerdo 013 de junio 27 de 2000, en el numeral 2, ESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE, el siguiente contenido:

### VIAS

Toda persona natural o jurídica que proyecte realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción deberá ceder al municipio de Quimbaya por escritura pública, las áreas correspondientes a las obras urbanísticas (andenes, sardineles, zonas verdes y vías) que correspondan al planteamiento de la urbanización o parcelación.

Cuando se ejecuten proyectos de conjuntos cerrados, las vías serán de la persona natural o jurídica que proyecte realizar la urbanización.

Se adopta la siguiente clasificación, teniendo en cuenta los factores de importancia en los siguientes aspectos:

1. Característica del tránsito: volumen, movilidad, velocidad de operación.
2. Característica de las vías: ancho total, calzadas, carriles por calzada, aislamientos laterales, pendientes, alineamiento.
3. Usos del suelo: existentes y proyectados.
4. Funcionalidad: accesibilidad, continuidad, visibilidad, distribución del tránsito.

### TIPO DE VIA

Nº	NOMBRE DE LA VÍA	TIPO	PERFIL
1.	Vías Regionales de Acceso	Tipo 1. VN	Variable
2.	Vías Colectoras	V1	16.0 m.
3.	Vías Locales o de Servicio	V2	9.40 m.
4.	Vía Marginal Paisajística	V3	Variable
5.	Vías Semipeatonales	V4	10.0 m.
6.	Vías Peatonales	V5	8.0 m.
7.	Ciclo rutas	VCR	Variable
8.	Vías Férreas	VF	

1. **VÍAS REGIONALES O DE ACCESO (T1 VR).** Son las que ofrecen la posibilidad de entrar o salir fácilmente de la ciudad; su finalidad es la de satisfacer movimientos a larga distancia y su tráfico es de alta frecuencia en vehículos de diferentes categorías y transporte colectivo de pasajeros.
2. **VÍAS COLECTORAS (V1).** Son las que conforman el plan vial urbano o esquema básico, y su función principal es traer el flujo vehicular de larga distancia dentro del área urbana; de modo general están destinadas a unir el sistema de tránsito entre zonas de uso residencial, industrial y de comercio, recogiendo el tráfico de servicio sectorial de las vías locales. En

CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22

E - mail: [concejoquimbaya@gmail.com](mailto:concejoquimbaya@gmail.com)

QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código Postal Rural: 634027



## Concejo Municipal Quimbaya Quindío

### ¡Concejo a la Calle!

3. **VÍAS LOCALES O DE SERVICIO (V2).** Proporciona el acceso directo a la propiedad. Es la mínima para el transporte vehicular. Se restringe para ellas el transporte masivo (salvo el de colegio con baja frecuencia) y de carga.
4. **VÍA MARGINAL PAISAJÍSTICA (V3).** Aquella que por sus características especiales - localización - topografía - zonas colindantes crean corredores de protección de zonas forestales, corrientes de agua, lagunas; y que a la vez proporciona un medio para la recreación y el disfrute de la naturaleza.
5. **VÍAS PEATONALES (V4).** Son aquellas destinadas únicamente al uso peatonal y de ciclo vía, permiten solamente el tráfico de emergencia y facilitan la privacidad del vecindario.
6. **VÍAS SEMIPEATONALES (V5).** Son aquellas que permiten el tráfico de un vehículo a la vez, prestan el servicio domiciliario y dan prioridad a la circulación peatonal y de ciclo ruta.
7. **CICLORRUTAS (VCR).** Destinadas a uso exclusivo de bicicletas con fines de desplazamiento o prácticas deportivas.
8. **VÍAS FÉRREAS (VF).** Sistema de vías de carrilera para la operación de trenes.

### PERFILES VIALES

De la clasificación existente, se toman los siguientes perfiles viales para el área urbana del municipio de Quimbaya.

1. De 16.00 m. Con una calzada de 7.00 m. y dos bermas de 1.00 m, dos andenes de 1.50 m. y dos antejardines de 2.00 m: **VN y V1.**
2. De 14.00 m., con una calzada de 7.00 m. y dos bermas de 0.50 m., dos andenes de 1.20 m. y dos antejardines de 1.80 m: **V2**
3. Perfil variable, con una calzada de 7.00 m. y dos bermas de 0.50 m., dos andenes de 2.00 m., en un lado un antejardín de 2.00 m., en el otro lado una zona verde variable y un ciclo ruta de 2.50 m: **V3**
4. De 12.00 m, con una calzada de 4.00 m., con dos bermas de 1.00 m. y dos andenes de 1.20 m. y antejardines de 1.80 m: **V4**
5. De 8.00 m., con una calzada de 3.00 m. y dos zonas verdes de 2.50 m., el cual no podrá distar más de 160.00 metros de la vía Vehicular más próxima con el fin de asegurar la evacuación y el manejo de emergencias. Este perfil podrá cambiarse por un perfil donde el área verde este repartida en una franja que da directamente a la casa y una en el centro, siempre y cuando cumpla con las condiciones establecidas.: **V5**
6. Un separador de la vía con la cual limita de 1.00 m., antejardín de 1.50 m., andén de 2.00 m. y antejardín de 2.0 m.: **VCR**
7. De 44.00 m., con la vía férrea en la mitad de una zona verde con cerramiento de 40.00 m. y dos andenes de 2.00 m.: **VF**

La Secretaría de Planeación e Infraestructura determinará las intersecciones de las V1 con la Tipo 1. VN, con el fin de reservar las áreas necesarias para su ejecución.

También, cuando se realicen urbanizaciones con vías internas, estas tendrán que ser por lo menos con un perfil de 12 metros, es decir, semipeatonal, para

**CAM – TELEFONO: 7520533 Ext. 22**

**E - mail: concejoquimbaya@gmail.com**

**QUIMBAYA Código Postal Urbano: 634020, Código**

**Postal Rural: 634027**



## **Concejo Municipal Quimbaya Quindío** **¡Concejo a la Calle!**

recoger las peatonales. Su construcción es con cargo al urbanizador o constructor.

El cerramiento de los conjuntos, parcelaciones o urbanizaciones que den contra vías públicas tendrán una altura máxima de dos metros cincuenta centímetros (2.50 m), será en material transparente y podrá llevar un zócalo o muro en su base de máximo sesenta centímetros (0.60 m) de altura.

**ARTÍCULO 8:** La información técnica y planos que se encuentra en el documento MEMORIA JUSTIFICATIVA, hace parte integral del presente acuerdo.

**ARTÍCULO 9: EXHORTAR,** a la secretaría de Hacienda Municipal, para que en un término de 2(dos) meses adicione en el código de rentas municipal dentro del capítulo XX "DERECHOS DE PLANEACIÓN", la liquidación de las compensaciones en altura de las normas urbanísticas contempladas en el artículo 3 y artículo 4 del presente acuerdo municipal.

**ARTÍCULO 10. VIGENCIA.** El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su aprobación, sanción y publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

### **COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE**

Dado en Quimbaya Quindío a los treinta (30) días del mes de mayo de la presente vigencia fiscal.

**ORIGINAL FIRMADO**

**FRANCISCO JAVIER LÓPEZ DÍAZ**      **MARTHA LILIANA DAVILA GIRALDO**  
Presidente Concejo Municipal.      Secretaria Concejo.